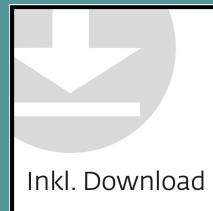


A R B E I T S H I L F E N
N O T A R I A T



André Elsing

Das Geldwäschegegesetz in der notariellen Praxis

4. Auflage



Deutscher**Notar**Verlag

André Elsing

Das Geldwäschegegesetz in der notariellen Praxis

A R B E I T S H I L F E N N O T A R I A T

Das Geldwäschegegesetz in der notariellen Praxis

4. Auflage 2026

Von
André Elsing,
Hamburg



Deutscher**Notar**Verlag

Vorwort

Geldwäsche schadet denen, die Steuern entrichten. Ehrliche Kaufleute mit soliden Geschäftsmodellen, die legal betrieben werden, haben es inzwischen oft schwer, wenn sie sich nicht „nur“ ihrer legal agierenden Konkurrenz stellen müssen, sondern auch einem wachsenden Wettbewerb mit Betrieben, die von Kriminellen geführt werden, die mit dem Einsatz „gewaschenen“ Geldes aus Geschäften mit Drogen und anderen Straftaten über mehr wachsende Finanzmittel verfügen. Würde der jährliche, illegale Geldzufluss in Deutschland mindestens mit mehr als **100 Milliarden EUR** nicht ausgebremst, hätte das negative Folgen für ein friedliches Zusammenleben in der Gesellschaft und natürlich auch für unsere Demokratie.

Die Verschärfungen der Bemühungen im Kampf gegen die Geldwäsche sind inzwischen nicht mehr hilflos, sondern beginnen effektiver zu werden, wie z.B. durch die Regelung des Gesetzgebers zum neuen **Bargeldverbot** für Immobilienkäufe, § 16a GwG.

Bislang zeigt sich jedoch, dass der enorme Aufwand, den viele geldwäscherechtlich Verpflichtete rund um die Geldwäschebekämpfung zu erledigen haben, nicht durchschlagend ist: Von den – im Jahre 2020 erledigten ca. 144.000 – Verdachtsmeldungen sind etwa 17,2 %, also ca. 24.768 Fälle, an die Strafverfolgungsbehörden weitergeleitet worden. Zu einer nachweislichen Verurteilung führten lediglich etwa 0,25 %. Natürlich muss eine Verdachtsmeldung nicht direkt bedeuten, dass auch tatsächlich eine Straftat vorliegt. Eine zu geringe Effizienz bei der Strafverfolgung rechtfertigt aber möglicherweise nicht die Schäden, die die vielen bürokratischen Aufwendungen der geldwäscherechtlich Verpflichteten für diese und die Wirtschaft nach sich ziehen.

Somit beginnt eine lange Reise mit einem ersten (bedeutsamen) Schritt: Der Aufbau des neuen **Bundesfinanzkriminalamts** für etwa 700 Millionen EUR. So sollen Digitalisierung und Vernetzung vorangetrieben werden und die besten Finanzermittler zum Einsatz kommen. Es leuchtet ein, dass die Branchen „Bau“ und „Glücksspiel“ in den Blick genommen werden und die Strafverfolgung stetig, wenngleich langsam, effektiver wird. Durch die Künstliche Intelligenz kann die Effektivität der Strafverfolgung in jedem Fall erhöht werden.

Für **Notare und ihre Mitarbeiter** werden die Anstrengungen rund um diese komplizierte Materie nicht geringer, auch wenn künftig der Takt mehr von Europa kommt. Deshalb wurde in diese 4., aktualisierte Auflage zur raschen Durchdringung der Pflichten u.a. eine neue Übersichtstabelle aufgenommen.

Wie immer bin ich für Anregungen, Kritik und Hinweise dankbar.

André Elsing

Hamburg, im September 2025

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Musterverzeichnis	11
Abkürzungsverzeichnis	13
Literaturverzeichnis	21
§ 1 Einleitung zur Geldwäscheprävention	23
A. Tatsächlich hohes Geldwäschrisiko für Deutschland	23
B. Hohe Qualifizierung, Bürokratie und Personalmangel	35
C. Berufsgeheimnis stößt an seine Grenzen	36
D. Generalakte Geldwäscheprävention (Inhalt)	40
E. Umsetzung des GwG	42
F. Stetige Schulungen und Nachschulungen	44
G. Strafbarkeit bereits bei Fahrlässigkeit	45
§ 2 Generalakte „Geldwäscheprävention“	51
A. Generalakte im Allgemeinen	51
B. Zum Inhalt der GwG-Generalakte	52
C. Checkliste zum Inhalt der GwG-Generalakte	54
§ 3 Anwendungsbereich des Geldwäschegegesetzes	57
A. Anwendung des GwG gilt nur für bestimmte Verfahren	57
B. Eingeschränkte Anwendung	60
C. Nicht in den Anwendungsbereich fallende Transaktionen	62
§ 4 Transparenzregister	67
A. Neues Transparenzregister	67
B. Unterlassene Meldungen und fiktive Meldungen	70
C. Meldepflichtige Vereinigungen und Rechtsgestaltungen	75
I. Juristische Personen des Privatrechts	75
II. Eintragene Personengesellschaften	75
III. Bestimmte Rechtsgestaltungen (§ 21 GwG)	76
IV. Konzernstrukturen	76
V. Ausländische Gesellschaften, die Immobilien halten oder erwerben	77
D. Nicht meldepflichtige Gesellschaften	77
E. Einsichtsberechtigung	78
F. Registrierung des Notars/Rechtsanwalts	79
§ 5 Der wirtschaftlich Berechtigte	83
A. Ermittlung des wirtschaftlich Berechtigten	83
B. Beispiele zu wirtschaftlich Berechtigten	92

C. Besonderheiten, ruhendes Stimmrecht, Verein, Tatsachenbeurkundungen	96
D. Wirtschaftlich Berichtigte beim Verein (e.V.) und bei Genossenschaft (eG)	98
E. Tatsachenbeurkundungen	99
F. Abfrage zur Ermittlung der wirtschaftlich Berechtigen	100
§ 6 GwG-Beurkundungsverbote, Mitwirkungsverbote, Ausschließungsgründe	103
A. Aufzeichnen und Vorbefassungen prüfen sowie Beurkundungsverbote sondieren	103
B. Übersichten Mitwirkungsverbote und Ausschließungsgründe	109
C. Beurkundungsverbote GwG	111
D. Risiko der Transaktion	115
I. Geringes Risiko	115
1. Vorgangsbezogen	115
2. Mandantenbezogen	117
II. Mittleres Risiko (Standard)	117
III. Höheres Risiko	117
E. Whistleblowing	120
F. Meldepflichten	123
I. Besonders geldwäscheanfällige Immobilientransaktionen (Melde-/Fallkonstellationskatalog)	123
II. Verdachtsmeldung	123
§ 7 Verdachtsmeldung, Unstimmigkeitsmeldung, Sachverhaltsmeldung, SDG II	125
A. Vorbemerkung	125
B. Verdachtsmeldung (Geldwäsche-Meldung)	130
C. Einzelne Meldepflichten nach der GwGMeldV-Immobilien	138
I. Meldepflicht nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 GwGMeldV-Immobilien	138
II. Meldepflicht nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 GwGMeldV-Immobilien	140
III. Meldepflicht nach § 3 Abs. 2 GwGMeldV-Immobilien	141
IV. Meldepflicht nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 GwGMeldV-Immobilien	141
V. Meldepflicht nach § 4 GwGMeldV-Immobilien	141
VI. Meldepflicht nach § 5 GwGMeldV-Immobilien	144
VII. Meldepflicht nach § 6 GwGMeldV-Immobilien	145
D. Ausnahmen von der Meldepflicht	147
E. Übersicht: Meldepflichtige Sachverhalte nach der GwGMeldV-Immobilien	148
F. Arbeitsanweisung zwischen Mitarbeiter und Notar zur GwGMeldV-Immobilien	154
G. Muster: Verfügungs- und Organisationsbogen	156

§ 8 Die Gesellschafterliste im Lichte des Geldwäschegegesetzes	157
A. Auswirkung des MoMiG auf die Gesellschafterliste	157
B. Gutgläubiger Erwerb eines Geschäftsanteils	158
C. Auswirkung des MoPeG auf die Gesellschafterliste	162
§ 9 Mustersammlung, Erläuterungen, Beispiele, Anschreiben, Verfügungsbogen, Dokumentationsbögen	173
A. Wirtschaftlich berechtigte Person einer Kapitalgesellschaft (insbesondere GmbH)	173
B. Musteranschreiben, Musterinformationen und Verfügungsbögen	176
I. Musteranschreiben an Mandanten/Fragebogen GwG	176
II. Muster: Mandanteninformation mit Fragebogen	177
III. Fragebögen nach dem GwG	178
IV. Muster eines Verfügungsbogens	185
V. Fragebogen: Identifizierung der wirtschaftlich Berechtigten nach dem GwG	187
VI. Muster: Verfügungs- und Organisationsbogen zur GwGMeldV-Immobilien	188
VII. Muster: Dokumentation der Prüfung der Anwendbarkeit des GwG-Katalogs (Rechtsanwälte)	191
VIII. Muster: Identifizierung natürlicher Personen	192
IX. Muster: Identifizierung juristischer Personen und Personengesellschaften	194
§ 10 Ausgewählte zusätzliche Fragen und Antworten rund um das Geldwäschegegesetz sowie Übersichtstabelle für GwG-Pflichten für Notare und Mitarbeiter	197
A. Ausgewählte Fragen zur Organisation	197
B. Ausgewählte rechtliche Fragen	201
C. GwG-Tabellenübersicht für Mitarbeiter	207
Stichwortverzeichnis	213
Benutzerhinweise für den Download	221

Musterverzeichnis

§ 1 Einleitung zur Geldwäscheprävention	23
1.1: Erklärung der Erschienenen (Baustein Nr. 1).....	49
1.2: Eigentums- und Kontrollstruktur der beteiligten Gesellschaft (Baustein Nr. 2).....	49
1.3: Anschreiben zur Anforderung eines Transparenzregisterauszug bei ausländischer Gesellschaft (Baustein Nr. 3).....	49
1.4: Dokumentation vor Erledigung des Auftrags (Baustein Nr. 4)	50
§ 6 GwG-Beurkundungsverbote, Mitwirkungsverbote, Ausschließungsgründe	103
6.1: Dokumentationsvermerk Mitwirkungsverbote, Ausschließungsgründe und Beurkundungsverbote	113
§ 7 Verdachtsmeldung, Unstimmigkeitsmeldung, Sachverhaltsmeldung, SDG II	125
7.1: E-Mail-Arbeitsanweisung des Notars an seine Mitarbeiter	154
§ 8 Die Gesellschafterliste im Lichte des Geldwäschegegesetzes	157
8.1: Gesellschaftsvertrag – Errichtung einer eingetragenen GbR	164
§ 9 Mustersammlung, Erläuterungen, Beispiele, Anschreiben, Verfügungsbogen, Dokumentationsbögen	173
9.1: Mandantenschreiben/Fragebogen GwG	176
9.2: Mandanteninformationen mit Fragebogen	177
9.3: Fragenbogen GwG – Immobilientransaktion/natürliche Person	178
9.4: Fragebogen GwG – Unternehmen	179
9.5: Verfügbungsbogen	185
9.6: Fragebogen zur Identifizierung der wirtschaftlich Berechtigten nach dem GwG	187
9.7: Verfügungs- und Organisationsbogen zur GwGMeldV-Immobilien	188
9.8: Dokumentation der Prüfung der Anwendbarkeit des GwG bei Annahme des Mandats (Bogen 1)	191

9.9:	Identifizierung natürlicher Personen (Bogen 2)	192
9.10:	Identifizierung/Prüfung §§ 11, 8 GwG – Juristische Person/ Personengesellschaft (Bogen 3)	194
§ 10	Ausgewählte zusätzliche Fragen und Antworten rund um das Geldwäschegesetz sowie Übersichtstabelle für GwG-Pflichten für Notare und Mitarbeiter	197
10.1:	Deaktivierung GoAML-Account	199
10.2:	Erklärung der Erschienenen (Baustein-Muster Nr. 1)	210
10.3:	Abgleich und Schlüssigkeitsprüfung der Eigentums- und Kontrollstruktur (Baustein-Muster Nr. 2)	210
10.4:	Anschreiben zur Anforderung des Transparenzregisterauszugs bei ausländischer Gesellschaft (Baustein-Muster Nr. 3)	210
10.5:	Dokumentation vor Erledigung des Auftrags (Baustein-Muster Nr. 4) . . .	211

Abkürzungsverzeichnis

a.A.	andere Ansicht
a.F.	alte Fassung
Abs.	Absatz
Abt.	Abteilung
AG	Aktiengesellschaft/Amtsgericht
AktG	Aktiengesetz
AO	Abgabenordnung
APAS	Abschlussprüferaufsichtsstelle
Art.	Artikel
AsylG	Asylgesetz
AufenthG	Aufenthaltsgesetz
AufenthaltsVO	Aufenthaltsverordnung
AWG	Außenwirtschaftsgesetz
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
BB	Der Betriebsberater (Zs.)
begl,	beglaubigt(en)
Beschl.	Beschluss
BeurkG	Beurkundungsgesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Entscheidungen des Bundesgerichtshofes in Zivilsachen
BKA	Bundeskriminalamt
BMAS	Bundesministerium für Arbeit und Soziales
BMF	Bundesministerium für Finanzen
BMJ	Bundesministerium der Justiz
BMJV	Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz

Abkürzungsverzeichnis

BMUV	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz
BMVg	Bundesministerium der Verteidigung
BMWk	Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz
BND	Bundesnachrichtendienst
BNotK	Bundesnotarkammer
BNotO	Bundesnotarordnung
BRAK	Bundesrechtsanwaltskammer
BRD	Bundesrepublik Deutschland
BT-Drucks	Bundestags-Drucksache
BtMG	Betäubungsmittelgesetz
Buchst.	Buchstabe
BVA	Bundesverwaltungsamt
BWNotZ	Zeitschrift für das Notariat in Baden-Württemberg
bzw.	beziehungsweise
DesignG	Designgesetz
DNotI	Deutsches Notarinstitut
DNotI-Report	DNotI-Report, Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts (Zs.)
DNotZ	Deutsche Notarzeitschrift
DONot	Dienstordnung für Notarinnen und Notare
DSGVO	Datenschutz-Grundverordnung
DStR	Deutsches Steuerrecht (Zs.)
DVK	Demokratische Volksrepublik Korea
DVR	Demokratische Volksrepublik
e.G.	eingetragene Genossenschaft
e.V.	eingetragener Verein
EGBGB	Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche
eGbR	eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts

ErbR	Zeitschrift für die gesamte erbrechtliche Praxis
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
EuGH	Gerichtshof der Europäischen Union
EUR	Euro
EWR	Europäischer Wirtschaftsraum
f.	folgend
FAQ	Frequently Asked Questions
FATF	Financial Action Task Force
ff.	fortfolgende
FIU	Financial Intelligence Unit
FS	Festschrift
GBO	Grundbuchordnung
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
GebrMG	Gebrauchsmustergesetz
gem.	gemäß
GesLV	Gesellschafterlistenverordnung
ggf.	gegebenenfalls
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbH & Co. KG	Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Compagnie Kommanditgesellschaft
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
GmbHR	Die GmbH-Rundschau
goAML	Anti-Money Laundering System (Software)
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz
GÜG	Grundstoffüberwachungsgesetz
GwG	Geldwäschegesetz

Abkürzungsverzeichnis

GwGEG	Gesetz zur Umsetzung der Vierten EU-Geldwäschegerichtlinie, zur Ausführung der EU-Geldtransferverordnung und zur Neuorganisation der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen
GwGMeldV- Immobilien	Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien
GwStrRVG	Gesetz zur Verbesserung der strafrechtlichen Bekämpfung der Geldwäsche
h.M.	herrschende Meinung
HalblSchG	Halbleiterschutzgesetz
HinSchG	Hinweisgeberschutzgesetz
HRA	Handelsregister Abteilung A
Hs.	Halbsatz
i.d.R.	in der Regel
i.S.d.	im Sinne des; im Sinne der
i.S.v.	im Sinne von
i.V.m.	in Verbindung mit
IDÜV	Indexdatenübermittlungsverordnung
k.F.	künftige Fassung
KG	Kommanditgesellschaft
KGaA	Kommanditgesellschaft auf Aktien
KonsG	Konsulargesetz
KWG	Kreditwesengesetz
LG	Landgericht
Lit.	Literatur
LTO	Legal Tribune Online

m.E.	meines Erachtens
m.w.N.	mit weiteren Nachweisen
MAD	Militärischer Abschirmdienst
MarkenG	Markengesetz
max.	maximal
Mio.	Millionen
MittBayNot	Mitteilungen des Bayerischen Notarvereins, der Notarkasse Bayern und der Landesnotarkammer Bayern (Zs.)
MoMiG	Gesetz zur Modernisierung des GmbH-Rechts und zur Bekämpfung von Missbräuchen
MoPeG	Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrecht
n.F.	neue Fassung
NJOZ	Neue Juristische Onlinezeitschrift
NJW	Neue Juristische Wochenschrift (Zs.)
NJW-RR	Neue Juristische Wochenschrift Rechtsprechungs-Report Zivilrecht
NotAktVV	Verordnung über die Führung notarieller Akten und Verzeichnisse
Notarbüro	Informationsbrief für Notare und Notariatsmitarbeiter
NotBZ	Zeitschrift für die notarielle Beratungs- und Beurkundungs-praxis
npOR	Zeitschrift für das Recht der Non Profit Organisationen
Nr.	Nummer
NWB	Neue Wirtschaftsbriefe (Zs.)
NZG	Neue Zeitschrift für Gesellschaftsrecht
OHG	Offene Handelsgesellschaft
OLG	Oberlandesgericht
OLGZ	Entscheidungen der Oberlandesgerichte in Zivilsachen

Abkürzungsverzeichnis

PartG	Partnerschaftsgesellschaft
PartG mbB	Partnerschaftsgesellschaft mit beschränkter Berufshaftung
PartGG	Partnerschaftsgesellschaftsgesetz
PassG	Passgesetz
PatentG	Patentgesetz
PAuswG	Personalausweisgesetz
peP	politisch exponierte Person
Rdn	Randnummer (interner Verweis)
RefE	Referentenentwurf
Reg.-Begr	Regierungsbegründung
RegE	Regierungsentwurf
Rn	Randnummer (externer Verweis)
RNotK	Rheinische Notarkammer
RNotZ	Rheinische Notar-Zeitschrift
Rspr.	Rechtsprechung
S.	Satz/Seite
s.	siehe
s.u.	siehe unten
SE	Societas Europaea (Europäische Gesellschaft)
SortSchG	Sortenschutzgesetz
StGB	Strafgesetzbuch
TBelV	Transparenzregisterbeleihungsverordnung
Tel.	Telefonnummer
TraFinG Gw	Transparenz-Informationsgesetz Geldwäsche
TrDüV	Transparenzregisterdurchführungsverordnung
TrEinV	Transparenzregistereinsichtnahmeverordnung
TrGebV	Transparenzregistergebührenverordnung

u.Ä.	und Ähnliche/r/s
UG	Unternehmergeellschaft
UrhG	Urhebergesetz
Urt.	Urteil
v.	von/vom
vgl.	vergleiche
WpHG	Wertpapierhandelsgesetz
z.B.	zum Beispiel
Ziff.	Ziffer
ZIP	Zeitschrift für Wirtschaftsrecht
ZNotP	Zeitschrift für die Notarpraxis
Zs.	Zeitschrift

Literaturverzeichnis

I. Kommentare, Hand- und Lehrbücher

- Armbrüster/Preuß*, BeurkG mit NotAktVV und DONot, Kommentar, 9. Aufl. 2022
- Beck'sche Online-Formulare Vertrag, 73. Edition 2025
- Beck'scher Online-Kommentar BGB, 74. Edition, Stand: 1.5.2025
- Beck'scher Online-Kommentar GwG, 22. Edition, Stand: 1.6.2025
- Blaeschke*, Praxishandbuch Notarprüfung, 3. Aufl. 2021
- Bremkamp/Kindler/Winnen*, BeckOK-BeurkG, 11. Edition, Stand: 1.3.2025
- Brock*, GwG – Geldwäschegesetz, 2024
- Elsing*, Der Grundstückskaufvertrag in der notariellen Praxis, 4. Aufl. 2024
- Elsing*, Handels- und Gesellschaftsrecht in der notariellen Praxis, 6. Aufl. 2025
- Elsing*, Handelsregisteranmeldungen nach dem MoPeG, 1. Aufl. 2023
- Elsing*, Notargebühren von A–Z, 5. Aufl. 2024
- Eylmann/Vaasen*, Bundesnotarordnung, Beurkundungsgesetz, Kommentar, 5. Aufl. 2020
- Ganter/Hertel/Wöstmann*, Handbuch der Notarhaftung, 5. Aufl. 2023
- Grünberg* (vormals *Palandt*), Bürgerliches Gesetzbuch, 84. Aufl. 2025
- Grziwotz/Heinemann*, BeurkG – Beurkundungsgesetz, Kommentar, 4. Aufl. 2024
- Herzog*, Geldwäschegesetz (GwG), 5. Aufl. 2023
- Kilian/Sandkuhler/vom Stein*, Praxishandbuch Notarrecht, 3. Aufl. 2018
- Krauß*, Immobilienkaufverträge in der Praxis, 10. Aufl. 2023
- Lerch*, Beurkundungsgesetz, 5. Aufl. 2016
- MüKo zum GmbHG, 5. Aufl. 2025
- Quedenfeld*, Handbuch Bekämpfung der Geldwäsche und Wirtschaftskriminalität, 5. Aufl. 2021
- Rohs/Waldner/Wudy*, GNotKG, Kommentar, Loseblattwerk
- Schippel/Eschwey*, BNotO – Bundesnotarordnung, Kommentar, 11. Aufl. 2023
- Schöner/Stöber*, Grundbuchrecht, 16. Aufl. 2020
- Thelen*, Geldwäscherecht in der notariellen Praxis, 2. Aufl. 2025

Weingärtner/Ulrich/Löffler, Vermeidbare Fehler im Notariat, 12. Aufl. 2024

Winkler, Beurkundungsgesetz: BeurkG, 21. Aufl. 2023

Zentes/Glaab, GwG, Kommentar, 4. Aufl. 2025

II. Zeitschriftenbeiträge

Die Zitierung von Aufsätzen erfolgt durch Angabe der Zeitschrift, des Erscheinungsjahres und der Seite.

§ 1 Einleitung zur Geldwäscheprävention

A. Tatsächlich hohes Geldwäscherisiko für Deutschland

Viele der Notarinnen und Notare in Deutschland konnten früher möglicherweise noch davon ausgehen, dass ihre Mandanten mit Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung und anderen Straftaten nichts zu tun haben.

Doch diese Einschätzungen deckten sich nicht mit der **ersten nationalen Risikoanalyse 2018/2019**.¹ Aus ihr ergab sich bereits, dass diese optimistischen Einschätzungen oftmals unrichtig sein mussten. Für Deutschland wurde vielmehr ein **hohes Geldwäscherisiko im Bereich des Immobiliensektors** gesehen.² Die Analyse kann auf der Homepage des Bundesministeriums für Finanzen heruntergeladen werden.³

Die vielen beteiligten und hoch angesehenen Behörden, auch Strafverfolgungsbehörden, sahen damit für unser Land das gegebene **hohe Risiko für Straftaten** mit weitreichenden negativen Folgen und Wirkungen für unser Land. Zu den negativen Folgen der geldwäscherechtlichen Straftaten befürchtete der Gesetzgeber treffend **unverhältnismäßig hohe Immobilienpreise und weiter ansteigende Mieten**.⁴

1 Die erste Nationale Risikoanalyse zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung 2018/2019 stellte eine ressortübergreifende Aufgabe unter Federführung des Bundesministeriums der Finanzen dar. Folgende Behörden wirkten mit: Die Bundesregierung durch das Bundeskanzleramt, das Bundesministerium der Finanzen, das Auswärtiges Amt, das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, die Polizeibehörden durch das Bundeskriminalamt, das Zollkriminalamt, das Bayerisches Landeskriminalamt, das Landeskriminalamt Berlin, das Landeskriminalamt Brandenburg, das Landeskriminalamt Nordrhein-Westfalen, das Landeskriminalamt Rheinland-Pfalz, das Landeskriminalamt Sachsen, das Landeskriminalamt Thüringen, die Justiz durch den Generalbundesanwalt beim Bundesgerichtshof, die Generalstaatsanwaltschaft Celle, die Generalstaatsanwaltschaft Frankfurt am Main die Generalstaatsanwaltschaft Stuttgart, die Nachrichtendienste durch das Bundesamt für Verfassungsschutz, den Bundesnachrichtendienst (BND), die Generalzolldirektion durch die Financial Intelligence Unit – Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (FIU), das Zollkriminalamt, die Aufsichtsbehörden (Finanzsektor) durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, die Aufsichtsbehörden (Nicht-Finanzsektor) durch das Staatsministerium des Innern, für Sport und für Integration, Bayern: die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation, Hamburg: Das Ministerium des Innern und für Sport, Hessen: Das Ministerium für Wirtschaft und Energie, Brandenburg: Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Berlin: Die Bezirksregierung, Arnsberg, Regierung von Mittelfranken: Durch die Bezirksregierung Münster, Regierung von Niederbayern, Regierungspräsidium Darmstadt, Regierungspräsidium Freiburg, die Zentralbank durch die Deutsche Bundesbank, das Bundesministerium der Verteidigung und das Bundesamt für den Militärischen Abschirmdienst (MAD). Für Notare: Die BNotK und das Oberlandesgericht Nürnberg, für Wirtschaftsprüfer: Die Abschlussprüferaufsichtsstelle (APAS), die Wirtschaftsprüferkammer, für Steuerberater: Die Bundessteuerberaterkammer, die Steuerberaterkammer Berlin, die Steuerberaterkammer München, die Steuerberaterkammer Nürnberg und die Steuerberaterkammer Saarland.

2 Vgl. S. 3 des Überblicks der Ersten Nationalen Risikoanalyse.

3 <https://www.bundesfinanzministerium.de>: Unter dem Suchbegriff „Erste Nationale Risikoanalyse“ kann diese dort als PDF-Datei abgerufen werden.

4 Vgl. BT-Drucks 19/10218 v. 15.5.2019.

- 3 Daraufhin wurde die Zusammenarbeit zwischen den geldwäscherechtlichen Verpflichteten (§ 2 Abs. 1 GwG) auf der einen Seite und den Behörden wie der Financial Intelligence Unit (FIU) auf der anderen Seite verbessert.
- 4 Das Transparenzregister wurde eingesetzt, wodurch ein Instrument vorliegt, Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung zu unterbinden. Im Transparenzregister werden die wirtschaftlich Berechtigten von Unternehmen und bestimmten Vereinigungen registriert. Im Geldwäschegegesetz benannte **Verpflichtete** (§ 2 Abs. 1 GwG) sind in der Pflicht, die Beteiligten und die wirtschaftlich Berechtigten einer Transaktion **sorgfältig zu identifizieren**; sie haben bestimmte Angaben **aufzeichnen** und diese für **mind. fünf Jahre** aufzubewahren. Die Verpflichteten des Geldwäschegezes müssen zudem in bestimmten Situationen der Bundesanzeiger Verlag GmbH, die das **Transparenzregister** unter Aufsicht des Bundesverwaltungsamts führt, Ungereimtheiten **melden** (Unstimmigkeitsmeldungen).
- 5 Nach der Umgestaltung des Transparenzregisters zu einem **Vollregister** sind auch einige Unstimmigkeitsmeldungen teilweise **entbehrlich** geworden. Gesellschaften und Vereinigungen müssen nämlich seit dem 1.8.2021, nach **Wegfall der Mitteilungsfiktionen** in § 20 Abs. 2 GWG a.F., ihre **wirtschaftlich Berechtigten** tatsächlich selbst an das Transparenzregister melden. Etliche Gesellschaften/Vereinigungen, die sich lange noch auf die frühere Mitteilungsfiktion des § 20 Abs. 2 GwG a.F. berufen konnten, waren nach Ablauf von Übergangsfristen erstmals zur Meldung oder Nachmeldung ihrer wirtschaftlich Berechtigten verpflichtet.⁵
- 6 Die Angaben im Transparenzregister sind dadurch genauer und insbesondere vollständiger geworden. Dies gelingt auf diese Weise besser als bei einer Mitteilungsfiktion, denn jede Gesellschaft muss für sich selbst genau wissen, wer ihre **wirtschaftlich Berechtigten** tatsächlich sind. Die Beteiligten werden damit stärker in die Meldeverantwortung genommen.

Notare und Rechtsanwälte müssen bei bestimmten vorliegenden Fallkonstellationen auch **Sachverhaltsmeldungen** an die FIU erledigen. Die FIU unterzieht die bei ihr eingegangenen Verdachtsmeldungen einer **Analyse und Bewertung**.⁶ Danach gibt sie ihr Ergebnis an die zuständigen Strafverfolgungsbehörden ab, sodass der Verdacht **erhärtet** oder **entkräftet** wird. Dies ist eine bedeutende Vorarbeit, die dazu beiträgt, Geldwäsche und damit verbundene Straftaten zu bekämpfen.

5 Das Gesetz zur europäischen Vernetzung der Transparenzregister und zur Umsetzung der Richtlinie 2019/1153 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 20.6.2019 zur Nutzung von Finanzinformationen für die Bekämpfung von Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung und sonstigen schweren Straftaten (Transparenz-Informationsgesetz Geldwäsche – TrafinG Gw) wurde im BGBl I 2021, S. 2083 ff. verkündet und trat am 1.8.2021 in Kraft; vgl. Elsing, notarbüro 2021, 78 ff.

6 Meldungen nach der Verordnung zu den nach dem Geldwäschegegesetz meldepflichtigen Sachverhalten im Immobilienbereich (§§ 3–6 GwGMeldV-Immobilien).

Der Aufwand um die Verdachtsmeldungen, die Sachverhaltsmeldungen sind, ist für die Verpflichteten des GwG jedoch hoch; schließlich müssen zahlreiche Transaktionen darauf beleuchtet werden. Die Risikovorsorge der nach dem Geldwäschegesetz (§ 2 Abs. 1 Nr. 10 GwG) verpflichteten Notare und Rechtsanwälte bedeutet für diese **Aufwand**. Gewünscht wird, dass der enorme Aufwand ein möglichst **frühes Erkennen** von Straftaten ermöglicht, sodass die Strafverfolgung **effektiver und zügiger** stattfinden kann. Straftäter sollen die Dienstleistungen der GwG-Verpflichteten nicht missbräuchlich in Anspruch nehmen.

Hinweis

Gerade für die Notarinnen und Notare ist der Aufwand ihrer Präventionsmaßnahmen als GwG-Verpflichtete besonders hoch. Zudem steht die Aufgabe in einem Spannungsverhältnis zur gesetzlichen Pflicht (§ 15 BNotO), Transaktionen amtlich gewähren bzw. vornehmen zu müssen, sowie zur Abwägung, wie schwer die Verschwiegenheitspflicht (§ 18 BNotO) wiegt. Das stellt einen **deutlichen Einschnitt in ihr operatives Geschäft** dar.

Die neue Bundesregierung will nach Inhalt ihres Koalitionsvertrags (1543 ff.) Geldwäsche und Finanzkriminalität entschieden bekämpfen. Lücken im Transparenzregister sollen weiter geschlossen werden.

Ist ein wirtschaftlich Berechtigter nicht zu ermitteln, so sollen **Rechtsgeschäfte juristischer Personen**, die den Betrag von 10.000 EUR netto überschreiten von **geldwäscherechtlichen Verpflichteten nicht getätigten werden**. Setzt der Gesetzgeber dies tatsächlich um, wäre dies ein weiterer richtiger Schritt, der die Spannung zwischen Gewährung einer „schädlich wirkende Urkunde“ und einem noch höheren Aufwand zur Erfüllung der geldwäscherechtlichen Pflichten mildert.

Zudem soll ein administratives, verfassungskonformes Vermögensermittlungsverfahren geschaffen werden. Das Ziel soll dabei sein, verdächtige Vermögensgegenstände von erheblichem Wert, bei denen Zweifel an einem legalen Erwerb nicht ausgeräumt werden können (Suspicious Wealth Order), sicherzustellen. Die bestehenden **Vermögenseinziehungsinstrumente** sollen fortentwickelt und um ein **Einziehungsverfahren für Vermögensgegenstände ungeklärter Herkunft** erweitert werden.

Das scheint geboten, zumal mit einer erfolgreichen Bekämpfung der Straftaten und der Einziehung hoher Vermögenswerte **wichtige Einnahmen** generiert werden können, die benötigt werden. Zugleich werden dadurch **schädliche Wettbewerbsverzerrungen abgemildert**.

Soweit keine effektive Geldwäsche- und Straftatenbekämpfung gelingen sollte, bestünde die hohe Gefahr, dass das friedliche Zusammenwirken der Bevölkerung noch mehr angespannt wird und unsere Demokratie irreparabel beschädigt wird.

7

8

9 In einer aktuellen **Studie zur Geldwäsche und deren Auswirkungen auf Immobilienpreise in Deutschland** durch die Universität Trier (Trierer Institut für Geldwäsche- und Korruptions-Strafrecht)⁷ ist das Ausmaß der Geldwäsche im deutschen Immobiliensektor anhand von Informationen zu Verdachtsmeldungen aus dem Kreis der Verpflichteten des GwG sowie öffentlich zugänglichen Informationen zu Immobilientransaktionen und Immobiliendaten untersucht worden. Aus der Studie lässt sich ableiten, dass Geldwäsche **tatsächlich zu Preissteigerungen** im Immobiliensektor führt. Ein Grund mehr, das schädliche Wachstum „zur Geldwäsche und Straftaten“ in den engeren Blick zu nehmen und effektiver zu bekämpfen. Dieses Ziel muss einem nötigen Abbau der überhandnehmenden Bürokratie auch im Bereich der Geldwäscheprävention nicht entgegenstehen.

10 Der riesige bürokratische Aufwand, den die verschiedenen geldwäscherechtlich Verpflichteten mehr oder weniger betreiben, könnte spürbar reduziert werden, wenn die **Geldwäsche** durch geeignete Maßnahmen **erheblich erschwert würde**.

Die Einführung des Barzahlungsverbots (§ 16a GwG) war ein solcher Schritt, genügt allein aber nicht.

Sinnvoll wäre es, wenn Kaufwillige und Investoren vor einem Erwerb inländischer Immobilien oder vor einem Erwerb von Gesellschaften mit Immobilieneigentum, die **Herkunft der Mittel** anhand von Vermögensnachweisen, Steuererklärungen, Jahresabschlüssen und Bilanzen nachweisen müssten. Die Möglichkeiten des Erwerbs von Immobilien durch Strohmänner oder durch zahlreiche Strohmannfirmen wäre dann kaum noch möglich.⁸ Die Nachweisführung könnte unmittelbar gegenüber der FIU, eventuell auch gegenüber den Banken im Falle einer Finanzierung von Mitteln stattfinden. Wenn der Gesetzgeber dies vorsähe, könnten die vorgelegten Nachweise geprüft und wenn sie als **ordnungsgemäß** befunden wurden, zur Immobilientransaktion **berechtigen**. Die FIU könnte eine Bescheinigung darüber erteilen. Diese Maßnahme könnte genutzt werden, um viele der GwG-Verpflichten zu entlasten, da diverse Prüfungen und Melde sondierungen entfallen würden. Dieser Weg würde einen effektiven Abbau von zu hoher Bürokratie bedeuten und zudem auch auf Straftäter eine abschreckende Wirkung ent falten können.

11 Abschreckende Wirkung auf geldwäscherechtliche Straftaten könnte zudem ein **effektives Gesetz** zum Schutz von Whistleblowern ermöglichen. Das derzeitige Hinweisgeber schutzgesetz (**HinGSchG**) soll zwar darauf abzielen, doch die Meldemöglichkeiten und der Schutz dazu scheinen missglückt. Außerdem wäre es nützlich, ein solches Gesetz in einer erheblich verständlicheren Weise zu fassen, um die Chancen zu erhöhen, dass Per-

⁷ Trigeko, Stand: Febr. 2025, Neuenkirch, von Auer, El-Ghazi, Hoffmann, Jansen, Klotz, Seidel und Walz.

⁸ Ähnlich auch *Quedenfeld*, Handbuch Bekämpfung der Geldwäsche und Wirtschaftskriminalität, Rn 65.

sonen als Whistleblower im Ernstfall die Konsequenzen des eigenen Handelns und die „schützenden Wirkungen“ einschätzen können.

In Anbetracht der hohen jährlichen illegalen Vermögenswerte, die in die legalen Wirtschaftskreise eingeschleust werden,⁹ wären Verschärfungen bzw. mehr Effizienz jedenfalls angebracht, um große Schäden zu reduzieren oder vorbeugend solche gar nicht erst entstehen zu lassen. Entlastungen vieler GwG-Verpflichteter und der Behörden wären dadurch denkbar und überflüssige Meldepflichten könnten entfallen.

Ein richtiger Schritt sind die verstärkten effektiveren Bemühungen, Straftäter im Bereich der Geldwäsche zu verurteilen. Mit dem **Aufbau eines Bundesfinanzkriminalamtes**, eine neue Bundesoberbehörde zur Bekämpfung der Finanzkriminalität sollen auch die „dickeren Fische“ ins Netz gehen. Dies zu erreichen, soll mit einem Ausbau der Digitalisierung und der Vernetzung sowie dem Einsatz der besten Finanzermittler gelingen.

Der Schritt scheint überfällig, betrachtet man die bislang mäßigen Erfolge. So wurden nur 17,2 % der etwa 144.000 Verdachtsmeldungen im Jahre 2020 an die Strafverfolgungsbehörden abgegeben. Von diesen Verdachtsmeldungen führten dann jedoch **lediglich etwa 0,25 %** nachweislich zu einer Verurteilung.¹⁰ Das ist wahrlich in Anbetracht der Bürokratie und des geleisteten Aufwandes, den insbesondere viele der geldwäscherechtlichen Verpflichteten betreiben müssen, als viel zu wenig effektiv anzusehen.

Ein richtiger Schritt könnte auch die Einführung eines **Vermögensregisters** darstellen, das sämtliches Vermögen von Personen mit mehr als 200.000 EUR erfassen soll. Das setzt allerdings einen funktionierenden und strengen Datenschutz voraus, um diese Personen vor kriminalisierten Organisationen zu schützen und nicht erst deren Aufmerksamkeit auf sie zu lenken.

Auch die **Abschaffung von Bargeld** wäre ein geeignetes Instrument zur Geldwäschebekämpfung. Jede Geldtransaktion würde von einem Computer erfasst und wäre nachvollziehbar; Geldwäsche wäre so kaum noch vorstellbar. Wahrscheinlich würde die Cyberkriminalität dadurch weiter anwachsen und auch datenschutzrechtlich wäre die Abschaffung des Bargelds kritisch zu sehen. Zudem sind in der Abschaffung des Bargeldes **Risiken** zu sehen, z.B. wenn aufgrund von Anschlägen oder Manipulationen sowie Stromausfällen mit längeren Ausfällen der digitalen Techniken zu rechnen ist. Ein Ver-

12

13

14

⁹ 100 Mrd. EUR p.a. sollen aus der Organisierten Kriminalität in den legalen Wirtschafts- und Finanzkreislauf der BRD eingeschleust werden; *Quedenfeld*, Handbuch Bekämpfung der Geldwäsche und Wirtschaftskriminalität, Rn 8 mit Hinweis auf Transparency International Scheinwerfer 86, S. 4 „Deutschland ein Geldwäscheparadies – Cui bono?“ S.K. Oehme und A. Nennrich.

¹⁰ FIU, Jahresbericht 2020, S. 22 und 24.

braucher muss auch dann zu seiner Versorgung an u.a. Lebensmittel gelangen können. Für das Bargeld spricht zudem die **erforderliche Anonymität** des Bürgers.

Beispiel

Angenommen eine Person erwirbt im Großhandel einen Safe und ein Mitarbeiter im Großhandel, der von der kriminalisierten Organisation „beherrscht“ und zu der erwerbenden Person befragt wird, erwähnt, dass die Person „X“ einen Safe gekauft hat. Damit kann die Gefahr ansteigen, dass bei der Person „X“ eingebrochen wird. Ein anonym getätigter Bargeldkauf wäre hier sicherer.

Das Bargeld gänzlich abzuschaffen wäre aus meiner Sicht nicht sinnvoll.

- 15** Verschärft wurde das Geldwäschegegesetz effektiv durch das eingeführte **Barzahlungsverbot**.¹¹ Für ein seit dem 1.4.2023 beurkundetes Rechtsgeschäft, das **auf den Kauf- oder Tausch einer inländischen Immobilie gerichtet ist**, muss der neue § 16a GwG beachtet werden. Damit wird der Geldwäsche vorgebeugt. Die Regelung des Gesetzgebers ist sinnvoll, da Barzahlungen **verboten** sind und die **Kaufpreisschuld** für die erworbene Immobilie durch eine Barzahlung **nicht getilgt** werden kann.¹²

Hinweis

Die geschuldete Gegenleistung darf auch **nicht mit Kryptowerten, Gold, Platin oder Edelsteinen** bewirkt werden, § 16a Abs. 1 S. 1 GwG.

- 16** Das zwingende Barzahlungsverbot hat **Vorrang** gegenüber den allgemeinen Vorschriften des BGB, insbesondere § 363 BGB, wonach Geldschulden grundsätzlich durch eine Barzahlung erfüllt werden können.¹³

Zahlt ein Käufer ggf. dennoch Geld in bar, in einer Kryptowährung, mit Gold, mit Platin oder mit Edelsteinen, so bleibt die Kaufpreisschuld als **offene Gegenleistung für die Immobilie weiterhin offen**. Es liegt dann eine gefährliche Leistung vor, die der Käufer wieder zurückverlangen kann. Ob es dem Käufer gelingt, von dem ungerechtfertigt bereicherten Verkäufer die Vermögenswerte zurückzuerlangen, ist eine Sache des Einzelfalls und ggf. auch Glücksache. Der Anspruch auf Rückgabe erfolgt nach den Regeln des Bereicherungsrechts, ausgenommen §§ 815, 817 S. 2 BGB.¹⁴ Die Kaufpreisschuld ist vom Käufer ggf. erneut und korrekt durch Überweisung vorzuneh-

11 Am 28.12.2022 trat weitgehend das Zweite Gesetz zur effektiveren Durchsetzung von Sanktionen (Sanktionsdurchsetzungsgesetz II) v. 19.12.2022 in Kraft, BGBl I 2022, 2606 ff.

12 *Elsing*, notarbüro 2022, 110 ff.; *Elsing*, notarbüro 2023, 2 ff.; *Domröse/Herz*, NotBZ 2023, 81 ff.; *Wachter*, ZNotP 2023, 41.

13 *Wachter*, ZNotP 2023, 41, 43; BGH, Urt. v. 25.3.1983 – V ZR 168/81, NJW 1983, 1605; *Grüneberg*, BGB, 2023, § 362 Rn 8.

14 BT-Drucks 30/4326 v. 8.11.2022, S. 65, 66.

men. Für den Käufer, der ggf. eine Barzahlung getätigt hat, ist u.U. eine anwaltliche Beratung zusätzlich zu empfehlen. Der Notar als neutraler Amtsträger kann und wird einseitig nicht tätig. Er kann allenfalls neutral Lösungen im Sinne beider Vertragsparteien vorschlagen.

Käufer und Verkäufer der Immobilie sind nach § 16a Abs. 2 S. 1 GwG verpflichtet, dem Vollzugsnotar **nachzuweisen**, dass die Gegenleistung

- nicht mit Bargeld und nicht mit Kryptowerten,¹⁵
- nicht mit Gold,¹⁶ Platin¹⁷ oder Edelstein¹⁸

geschah, sondern ordnungsgemäß durch eine oder mehrere **Überweisungen** auf die Kaufpreisschuld.

Die **Nachweispflicht** besteht nur bei dem Erwerb von Immobilien, § 16a Abs. 1 S. 1 GwG. Beim Erwerb von Anteilen an einer Gesellschaft mit Immobilienvermögen besteht die Nachweispflicht nicht, auch dann nicht, wenn alle Anteile der Gesellschaft erworben werden.¹⁹

In der Regel darf der Notar die Eigentumsumschreibung auf den Käufer einer Immobilie beim Grundbuchamt u.a. erst stellen, nachdem ihm **Nachweise** vorgelegt wurden, dass der Kaufpreis unwiderruflich überwiesen wurde und/oder die Überweisung beim Verkäufer eingegangen ist. Ist dies erfolgt, prüft der Notar die Belege auf ihre **Schlüssigkeit**, § 16a Abs. 3 GwG.

Sollte eine **Meldepflicht** nach §§ 43 Abs. 1, 46 GwG zu erfüllen sein, muss der Notar diese zuvor erledigen. Bis zu einem Betrag i.H.v. 10.000 EUR kann der Notar eine Schlüssigkeitsprüfung zwar außer Betracht lassen, allerdings ist dann eine Aufrechnung des bereicherungsrechtlichen Rückzahlungsanspruchs gegen den Kaufpreiszahlungsanspruch ausgeschlossen.²⁰

Das Grundbuchamt soll die Eintragung in den Fällen des § 20 GBO nach § 13 Abs. 1 S. 2 GBO nur vornehmen, wenn ein Notar den Antrag **im Namen eines Antragsberechtigten** eingereicht hat.

17

18

19

15 Der Begriff Kryptowert ist legaldefiniert in § 1 Abs. 29 GwG, der auf § 1 Abs. 11 S. 1 Nr. 10 i.V.m. S. 4 und 5 KWG verweist.

16 Gold ist nicht gesetzlich definiert. Nach der Gesetzesbegründung muss es sich um Münzen mit einem Goldgehalt von mind. 90 % oder um ungemünztes Gold in Form von Barren, Nuggets oder Klumpen mit einem Goldgehalt von mind. 99,5 % handeln, BT-Drucks 20/4727, S. 120.

17 Platin ist als Gegenleistung ab einem Feingehalt von mind. 95 % ausgeschlossen, BT-Drucks 20/4727, S. 120.

18 Edelsteine sind Minerale von großer Härte, die sich durch Seltenheit, Farbe und Lichteinwirkung besonders auszeichnen, wie z.B. Diamanten, Rubine und Saphire, BT-Drucks 20/4727, S. 120.

19 Vgl. Wachter, ZNotP 2023, 41, 51.

20 BT-Drucks 20/4326, 66.

Hinweis

Damit soll sichergestellt sein, dass die Eintragung des Käufers (Erwerbers) in der Eigentümerspalte des Grundbuchs nur möglich ist, wenn ein Notar die **Einhaltung** des Barzahlungsverbots oder des Verbots der Begleichung mit Kryptowerten,²¹ Gold,²² Platin,²³ Edelsteinen²⁴ überprüft hat.

- 20** Durch die vorgenannte veränderte grundbuchliche Sicherung kann ein Notar ggf. davon absehen, eine **Vorlagesperre** oder eine **Bewilligungslösung** zu verwenden.²⁵ Das restliche Risiko, dass ein anderer Notar die einem Beteiligten ausgehändigte Kaufvertragsurkunde mit der Auflassung überreicht und der andere Notar im Namen eines Beteiligten die Eigentumsumschreibung beantragt, nachdem dieser erfolglos eine angemessene Frist für die Vorlage von Zahlungsnachweisen gesetzt, eine Geldwäscheverdachtsmeldung erstattet und fünf Bankarbeitstage abgewartet hat, § 16a Abs. 3 S. 2 Nr. 1 lit. b und Nr. 2 GwG, erscheint gering. Der andere Notar müsste seine Amtstätigkeit gem. § 14 Abs. 2 BNotO versagen, auch weil beide Vertragsparteien dem beurkundenden Notar regelmäßig **mit dem Vollzug beauftragen müssen**. Gleichwohl wird in der Literatur empfohlen, zumindest vorerst weiterhin mit einer Vorlagensperre oder einer Bewilligungslösung zu arbeiten.²⁶
- 21** Für ein Rechtsgeschäft, das auf den Kauf einer Immobilie zielt und bei dem die Beteiligten vereinbaren, die Gegenleistung ganz oder teilweise erst zu begleichen, nachdem bereits die **Eigentumsveränderung beantragt** oder **erfolgt ist** (z.B. Kaufvertrag mit Restkaufgeld) gilt: Der abwickelnde Notar hat nach der Fälligkeit der Gegenleistung in einer angemessenen Zeitspanne die **Nachweise** über die bargeldlose Ausgleichung auf **Schlüssigkeit** zu prüfen. Nach § 16a Abs. 2 GwG sind die Vertragsparteien verpflichtet, dem Notar die erforderlichen Nachweise **unverzüglich** vorzulegen.

Beispiele

Belege können z.B. sein: Überweisungsbeleg des Erwerbers mit Kontoauszug über die Abbuchung der Beträge und Kontoauszug des Verkäufers nebst seiner schriftlichen Bestätigung über den Erhalt der Beträge.

21 Begrifflich legaldefiniert ist der Kryptowert in § 1 Abs. 29 GwG, der auf § 1 Abs. 11 S. 1 Nr. 10 i.V.m. S. 4 und 5 KWG verweist.

22 Begrifflich ist Gold nicht legaldefiniert. Nach der Gesetzesbegründet muss es sich um Münzen mit einem Goldgehalt von mind. 90 % oder ungemünztes Gold in Form von Barren, Nuggets oder Klumpen mit einem Goldgehalt von mind. 99,5 % handeln, BT-Drucks 20/4727, S. 120.

23 Platin ist als Gegenleistung ausgeschlossen, wenn das Platin einen Feingehalt von mind. 95 % hat, BT-Drucks 20/4727, S. 120.

24 Edelsteine sind Minerale von großer Härte, die sich durch Seltenheit, Farbe und Lichteinwirkung besonders auszeichnen, wie z.B. Diamanten, Rubine und Saphire, BT-Drucks 20/4727, S. 120.

25 Elsing, notarbüro 2023, 1, 4.

26 Domröse/Herz, NotBZ 2023, 81, 84.